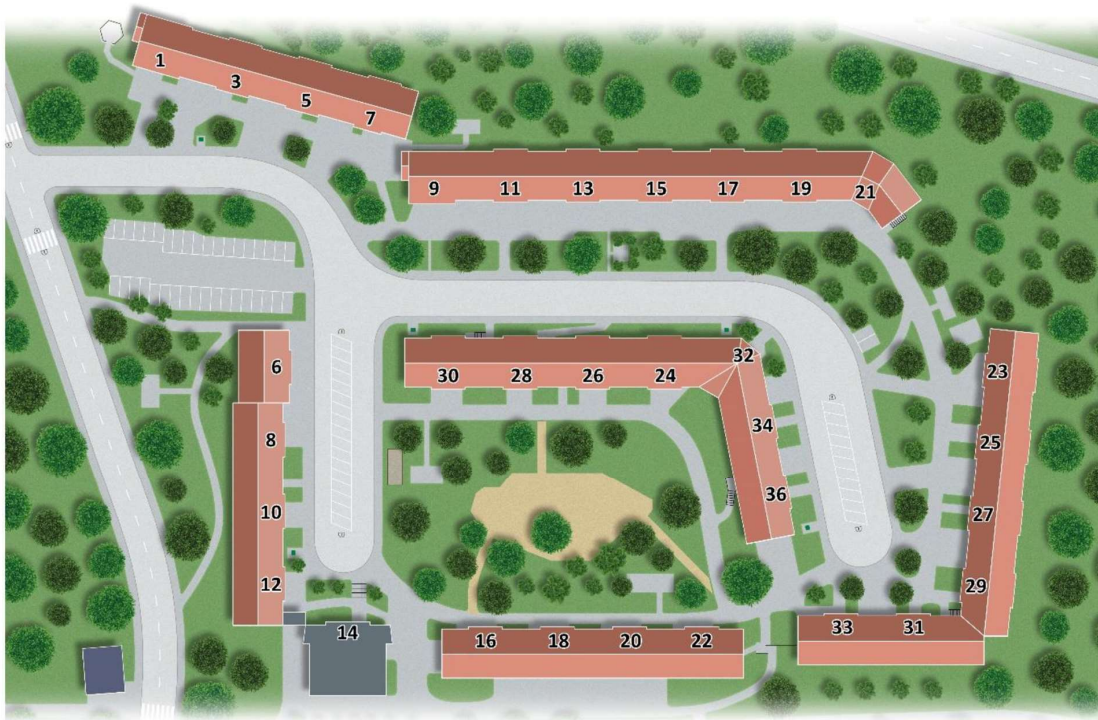


# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

BRF Friheten Bagarmossen  
Org nr: 702002-1692



## Dagordning enligt § 59

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelse
- t) Stämmans avslutande



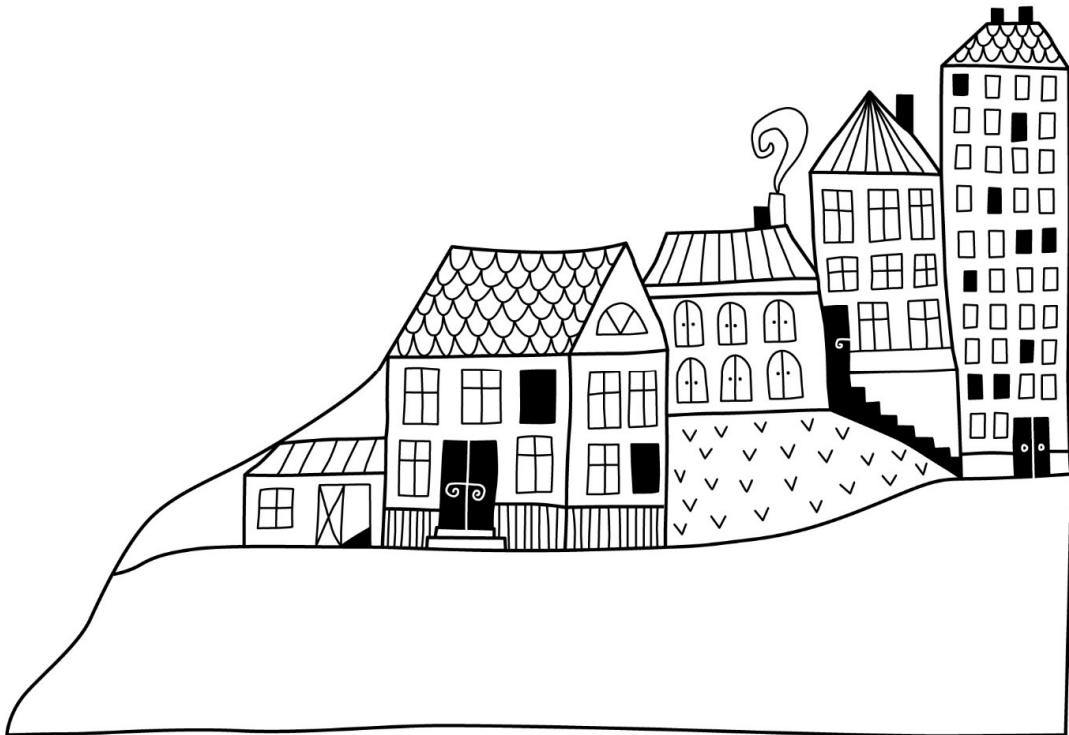
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Revisionberättelse  
Ordförandebrev  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Friheten  
Bagarmossen får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 1 i Stockholm kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 260 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Kolbäcksgård 1-33 samt 6-36 i Bagarmossen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-01-01 med en årlig avgäld på 876 100 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
32	13	104	83	25	3	260

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
91	45	39

Total tomtarea	26 826 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	15 575 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 575 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	1 413 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 413 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	303 101 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	303 101 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 457 tkr och planerat underhåll för 5 591 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 126 376 tkr för de närmaste 30 åren och ett underhållsbehov på 31 233 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen har en avsättning till underhållsfonden utförts med 3 875 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

	År
Relining avl källare samt 2 WC-stammar, K24-K36	2015-2016
Tvättstuga K30 renovering, K30	2016
Stamspolning, Samtliga lgh	2016
OVK, lågghus, K6-K12, K16-36	2017
Tak, säkerhetsdetaljer /tak rökluckor, Samtliga tak	2017-2018
Relining, K6-K12, K16-36	2017-2018
Stora Övernattningsrummet klart, K8	2018
OVK, höghuset, K14	2020
Balkonger, lagning golv, Samtliga hus	2021
Utvändiga portar/dörrar, målning, Samtliga hus	2021
Energideklaration, Samtliga hus	2021
Sopbehållare, byte rammar Samtliga, 4 st	2021
Stamspolning K14	2021
Utredning Solceller	2022
Utredning Bergvärme	2022
Föreningslokalen, nytt bokningssystem	2022
Byte lås/nyckelsystem exkl lgh-dörrar, Samtliga hus	2022
Lägenhetsbesiktning, Samtliga lgh	2022
Brandvarnarbyte, Samtliga lgh/lokaler	2022-2023
OVK, lågghus, K6-K12, K16-36	2022-2023
OVK, höghuset, K14	2022-2023
El-system inkl 3-fas, elmätare mm, Samtliga utrym o lgh	2022-

##### Årets utförda underhåll (i tkr)

	Belopp (tkr)
El-system inkl 3-fas, elmätare mm, Samtliga utrym o lgh	5 566
Förstudie tak	25



## Föreningen planerar att utföra följande större underhåll

År

Takarbeten	2023-2024
El-system inkl 3-fas, elmätare mm, Samtliga utrym o lgh	2023-2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Hjälle	Ordförande	2023
Malin Hökby	Ledamot	2023
Pål Refsnes Øiaas	Ledamot	2024
Kristin Beecken	Ledamot	2024
Lina Berglund	Ledamot	2023
Ronny Wallin	Ledamot	2024
Wilhelm André	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Charlotte Arfwidson	Suppleant	2024
Erik Oldén	Suppleant	2023
Jörgen Retsloff	Suppleant	2023
Karin Edholm	Suppleant	2023
Matin Rashid	Suppleant	2023
Mats Lindeberg	Suppleant	2023
Sven Öhnander	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG, huvudansvarig revisor Katrine Elbra	Auktoriserad revisor	2023
Clarence Kopparberg	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dan Andersson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tim Schnoor	Sammanställande	2023
Mirjam Pfeiffer		2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 327 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 339 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



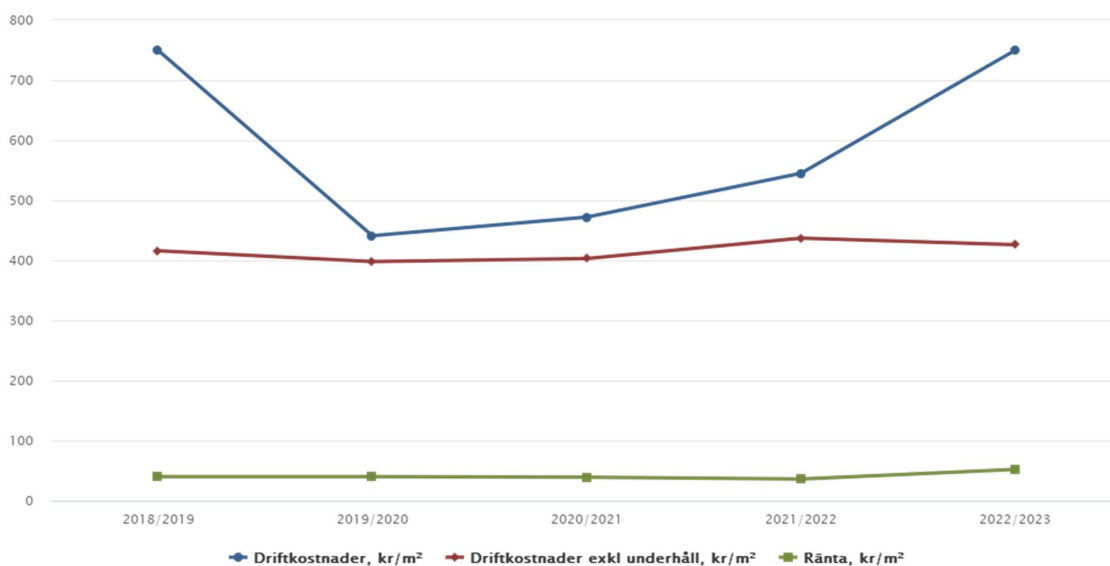
## Ekonomi

Årets resultat är något sämre än föregående år vilket kan härledas till ökade underhållskostnader i form av renovering av elsystem.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m<sup>2</sup>/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 189 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	13 701	13 294	13 207	12 978	12 546
Resultat efter finansiella poster	-2 470	922	1 984	2 342	-3 038
Soliditet %	19	24	22	17	13
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	761	541	472	441	750
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	432	434	403	398	416
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	36	39	40	40



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	442 222	10 130 574	-504 653	921 595
Disposition enl. årsstämmobeslut			921 595	-921 595
Reservering underhållsfond		3 875 000	-3 875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 509 726	5 509 726	
Årets resultat				-2 469 641
<b>Vid årets slut</b>	<b>442 222</b>	<b>8 495 848</b>	<b>2 051 668</b>	<b>-2 469 641</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	416 942
Årets resultat	-2 469 641
Årets fondavsättning	-3 875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 509 726
<b>Summa</b>	<b>-417 973</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 417 973**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 701 212	13 294 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	849 430	471 573
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 550 642</b>	<b>13 765 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 934 909	-9 193 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 658 541	-1 508 155
Personalkostnader	Not 6	-491 967	-412 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 188 592	-1 159 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 274 009</b>	<b>-12 272 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 723 367</b>	<b>1 493 437</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 800	37 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	125 524	9 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-879 598	-618 923
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-746 274</b>	<b>-571 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 469 641</b>	<b>921 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 469 641</b>	<b>921 595</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	32 068 472	33 227 595
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	475 720	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 544 192</b>	<b>33 227 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	390 000	390 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>390 000</b>	<b>390 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 934 192</b>	<b>33 617 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 779	117 145
Övriga fordringar	Not 15	105 028	248 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 308 228	614 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 435 035</b>	<b>980 224</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	6 535 838	11 844 808
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 535 838</b>	<b>11 844 808</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 970 874</b>	<b>12 825 032</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 905 065</b>	<b>46 442 627</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	442 222	442 222	
Fond för yttre underhåll	8 495 848	10 130 574	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 938 070</b>	<b>10 572 796</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 051 668	-504 653	
Årets resultat	-2 469 641	921 595	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-417 973</b>	<b>416 942</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 520 097</b>	<b>10 989 739</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 237 140	14 578 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 237 140</b>	<b>14 578 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 808 248	18 854 615
Leverantörsskulder	Not 20	341 504	318 641
Skatteskulder	Not 21	38 055	19 855
Övriga skulder	Not 22	27 205	4 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 932 816	1 676 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 147 828</b>	<b>20 874 388</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 905 065</b>	<b>46 442 627</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fasader och balkonger	Linjär	60
Stambyte	Linjär	50
Isolering vind	Linjär	15
Köksstammar	Linjär	30
Ombyggnation föreningslokal	Linjär	15
Fjärrvärme	Linjär	15
Sophantering	Linjär	15
Tvättstugor	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 969 460	12 559 880
Hyror, lokaler	212 260	212 428
Hyror, garage	391 740	391 740
Hyror, p-platser	124 092	125 556
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 019	-31 428
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-685
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 766	-3 985
Rabatter	-403	0
Bränsleavgifter, bostäder	40 848	40 728
Elavgifter	0	100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 701 212</b>	<b>13 294 334</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	215 148	214 876
Övriga avgifter	0	600
Övriga ersättningar	67 379	49 994
Erhållna statliga bidrag	80 385	0
Övriga rörelseintäkter	486 518	232 628
Försäkringsersättningar	0	-26 525
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>849 430</b>	<b>471 573</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-5 590 976	-1 825 657
Reparationer	-456 990	-357 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-474 150	-455 950
Tomträttsavgäld	-876 100	-876 100
Försäkringspremier	-314 743	-287 903
Kabel- och digital-TV	-97 869	-103 168
Pcb/Radonsanering	-15 548	0
Återbäring från Riksbyggen	10 400	13 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 247	-39 255
Serviceavtal	-46 328	-73 302
Sotning	0	-2 166
Obligatoriska besiktningar	-61 825	-63 603
Bevakningskostnader	-17 174	0
Snö- och halkbekämpning	-239 915	-203 232
Drift och förbrukning, övrigt	0	-36 250
Förbrukningsinventarier	-22 967	-108 198
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 350
Vatten	-612 792	-632 479
Fastighetsel	-474 086	-482 947
Uppvärmning	-2 459 132	-2 342 979
Sophantering och återvinning	-271 320	-280 750
Förvaltningsarvode drift	-905 147	-1 033 285
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-12 934 909</b>	<b>-9 193 027</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 020 687	-949 482
IT-kostnader	-141 440	-233 975
Arvode, yrkesrevisor	-37 500	-37 000
Övriga förvaltningskostnader	-56 056	-104 394
Kreditupplysningar	-1 559	-6 438
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 261	-58 276
Telefon och porto	-18 381	-12 691
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-261 411	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 730	-18 162
Köpta tjänster	-4 774	0
Konsultarvoden	-35 256	-81 250
Bankkostnader	-5 690	-2 756
Övriga externa kostnader	-14 795	-3 731
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 658 541</b>	<b>-1 508 155</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-71 198	-61 292
Sammanträdesarvoden	-94 800	-82 018
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-216 187	-170 190
Övriga kostnadsersättningar	0	-6 848
Övriga personalkostnader	-450	-250
Sociala kostnader	-109 332	-91 565
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-491 967</b>	<b>-412 163</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-115 969	-115 969
Avskrivning Markanläggningar	-60 025	-60 025
Avskrivning Anslutningsavgifter	-44 895	-44 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-938 234	-938 234
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2
Avskrivning Installationer	-29 469	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 188 592</b>	<b>-1 159 125</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 800	37 440
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 800</b>	<b>37 440</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	123 674	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 488	9 487
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	361	154
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>125 524</b>	<b>9 641</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-879 598	-618 923
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-879 598</b>	<b>-618 923</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 596 870	11 596 870
Stambyte	18 167 930	18 167 930
Fasader och balkonger	28 481 153	28 481 153
Isolering vind	511 875	511 875
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	1 514 000	1 514 000
Köksstammar	2 631 191	2 631 191
Ombyggnation föreningslokal	1 051 689	1 051 689
Fjärrvärme	591 904	591 904
Sophantering	900 374	900 374
Bredbandsinstallation	673 426	673 426
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 120 412</b>	<b>66 120 412</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-9 961 280	-9 845 311
Stammar	-9 964 626	-9 622 909
Fasader och balkonger	-6 645 609	-6 170 923
Isolering vind	-409 500	-375 375
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	-1 514 000	-1 514 000
Köksstammar	-1 584 960	-1 497 255
Ombyggnation föreningslokal	-1 051 689	-1 051 689
Bredbandsinstallation	-448 950	-404 055
Sophantering	- 720 300	-660 275
Fjärrvärme	- 591 904	-591 904
	<b>-32 892 817</b>	<b>-31 733 695</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-115 969	-115 969
Årets avskrivningar fasader och balkonger	-474 686	-474 686
Årets avskrivning stambyte	-341 717	-341 717
Årets avskrivning isolering vind	-34 125	-34 125
Årets avskrivning köksstammar	-87 706	-87 706
Årets avskrivning tidigarelagd underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	0	0
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-44 895	-44 895
Årets avskrivning ombyggnation föreningslokal	0	0
Årets avskrivning sophantering	-60 025	-60 025
Årets avskrivning fjärrvärme	0	0
	<b>-1 159 122</b>	<b>-1 159 122</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-34 051 939**      **-32 892 817****Restvärde enligt plan vid årets slut****32 068 472**      **33 227 595****Varav**

Byggnader	1 519 621	1 635 590
Stambyte	7 861 588	8 203 304
Fasader och balkonger	21 360 859	21 835 545
Isolering vind	68 250	102 375
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte t.o.m. 2008	0	0
Köksstammar	958 525	1 046 231
Bredbandsinstallation	179 581	224 476
Fjärrvärme	0	0
Sophantering	120 049	180 074





**Taxeringsvärden**

Bostäder	297 000 000	297 000 000
Lokaler	6 101 000	6 101 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>172 045 000</i>	<i>172 045 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>131 056 000</i>	<i>131 056 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugor	643 149	643 149
	<b>643 149</b>	<b>643 149</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	505 189	0
	<b>505 189</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 148 338</b>	<b>643 149</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättstugor	-643 149	-643 147
Laddstolpar	0	0
	<b>-643 149</b>	<b>-643 147</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Tvättstugor	0	-2
Laddstolpar	-29 469	0
	<b>-29 469</b>	<b>-2</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Tvättstugor	643 149	-643 147
Laddstolpar	-29 469	0
	<b>-672 618</b>	<b>-643 149</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>475 720</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Tvättstugor	0	2
Laddstolpar	475 720	0
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	390 000	390 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>390 000</b>	<b>390 000</b>



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	21 779	795
Kundfordringar	0	739 922
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-623 572
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>21 779</b>	<b>117 145</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	105 028	103 540
Andra kortfristiga fordringar	0	145 040
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>105 028</b>	<b>248 580</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	296 070	253 753
Förutbetalda driftkostnader	4 605	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 264	242 207
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 205	23 888
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	604 051	21 643
Förutbetald tomträtsavgäld	292 033	73 008
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 308 228</b>	<b>614 499</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kortfristiga placeringar	3 000 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Bankmedel	4 561 378	9 578 261
Transaktionskonto	1 974 461	2 266 548
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 535 838</b>	<b>11 844 808</b>



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Inteckningslån	33 045 388	33 433 115
Kortfristig del av långfristig skuld	-5 000 000	-18 466 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-808 248	-387 727
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 237 140</b>	<b>14 578 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	4,35%	2023-09-07	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-12-01	3 228 500,00	0,00	33 112,00	3 195 388,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-06-01	7 350 000,00	0,00	0,00	7 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-07-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-30	6 160 831,00	0,00	160 831,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2028-06-01	7 693 784,00	0,00	193 784,00	7 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>33 433 115,00</b>	<b>8 278,00</b>	<b>387 727,00</b>	<b>33 045 388,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 5 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Leverantörsskulder	341 504	289 447
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	29 194
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>341 504</b>	<b>318 641</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skatteskulder	38 055	19 855
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>38 055</b>	<b>19 855</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	27 205	4 365
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 205</b>	<b>4 365</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	186 722	118 838
Upplupna driftskostnader	121 070	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	142 109	13 077
Upplupna elkostnader	23 312	51 903
Upplupna vattenavgifter	108 870	89 259
Upplupna värmekostnader	97 947	86 685
Upplupna kostnader för renhållning	33 943	26 160
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	53 040
Upplupna revisionsarvoden	32 000	73 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 019	46 414
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 165 825	1 118 418
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 932 816</b>	<b>1 676 912</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 928 000	45 928 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Hjälle

\_\_\_\_\_  
Malin Hökby

\_\_\_\_\_  
Wilhelm André

\_\_\_\_\_  
Lina Berglund

\_\_\_\_\_  
Kristin Beecken

\_\_\_\_\_  
Ronny Wallin

\_\_\_\_\_  
Pål Refsnes Øiaas

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Clarence Kopparberg  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Friheten Bagarmossen, org. nr 702002-1692

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Friheten Bagarmossen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Friheten Bagarmossen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostads-rättslagen.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Clarence Kopparberg  
Förtroendevald revisor



---

# Ordförandebrev

Året 2023 har, likt tidigare år, präglats av en omvärld i gungning med krig, inflation och räntehöjningar. Trots dessa utmaningar har föreningen inte påverkats så mycket som vi först befarade. Detta beror främst på föreningens långsiktiga ekonomiska arbete som nu börjar ge resultat. Våra låga men årliga avgiftshöjningar har visat sig vara kloka beslut, och därför kommer styrelsen fortsätta att arbeta på detta sätt. Framtiden är fortfarande osäker i omvärlden, så styrelsen följer noga med i vad som händer och analyserar både budget, underhållsplan och resultat kontinuerligt för att vara beredda på eventuella åtgärder som kan behövas.

Under året har det pågått ett intensivt arbete med att byta ut den elektriska infrastrukturen, vilket har utgjort en betydande del av styrelsens arbete. I början av projektet installerades 38 laddstolpar på föreningens parkering, en investering i framtiden med tanke på den ständigt ökande mängden elbilar. Elprojektet kommer att pågå även under år 2024.

För att förutse framtida behov av underhåll och reparationsarbete, samt för att skapa underlag för eventuella upphandlingar, har vi under året genomfört en utredning av värmesystemets status och en besiktning av låghusens tak. Resultaten av dessa kommer tas med i styrelsens arbete under kommande år.

I början av året blev den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) slutförd och godkänd. Nästa kontroll kommer att ske år 2029.

Förra vintern drabbades Stockholm av en snöstorm med stora mängder blötsnö, vilket ledde till skador på många träd i vår vackra trädgård. Vi har hanterat detta på olika sätt under året, inklusive att ha arborister på plats för att kontrollera träden och att själva såga ner och ta hand om grenar som riskerade att falla ner. Medlemmarna har också deltagit i våra traditionella trädgårdsdagar, där vi gemensamt har arbetat för att göra gården ännu vackrare. Efter önskemål från medlemmar har föreningen dessutom investerat i och installerat ytterligare cykelställ.

Nästa år kommer elprojektet att avslutas, men styrelsens arbete fortsätter i samma takt och nya projekt kommer så småningom att påbörjas. Vi strävar ständigt efter att göra föreningen starkare och bättre för våra medlemmar!





---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Friheten Bagarmossen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Friheten Bagarmossen i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

